



Tunnuslukujen laskentakaavat

IFRS-tunnusluvut

$$1) \text{ Osakekohtainen tulos, €} = \frac{\text{Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos}}{\text{Ulkona olevien osakkeiden painotettu keskiarvo tilikauden aikana}}$$

$$2) \text{ Osakekohtainen omapääoma, €} = \frac{\text{Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma}}{\text{Osakkeiden lukumäärä tilikauden lopussa}}$$

ESMA-ohjeistuksen mukaisesti määritellyt vaihtoehtoiset tunnusluvut

$$3) \text{ Käyttökate, EBITDA} = \text{Liikevoitto} + \text{Poistot ja arvonalentumiset}$$

Käyttökate on kannattavuuden tunnusluku, joka mittaa liiketoiminnan tulosta ennen rahoituskuluja, veroja ja poistoja.

$$4) \text{ Oikaistu käyttökate, Adjusted EBITDA} = \text{Liikevoitto} \text{ +/- Luovutusvoitot/-tappiot} \text{ +/- Käyvän arvon muutos} + \text{Poistot ja arvonalentumiset}$$

Oikaistu käyttökate kuvaa konsernin varsinaisen vuokraustoiminnan kannattavuutta ilman omaisuuserien myynneistä syntyneitä luovutusvoittoja ja -tappioita sekä sijoituskiinteistöjen laskennallisia arvonmuutoksia.

$$5) \text{ Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)} = \text{Oikaistu EBITDA} - \text{Oikaistut nettorahoituskulut} - \text{Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero}$$

FFO kuvaa konsernin liiketoiminnan tuottamaa kassavirtaa ennen käyttöpääoman muutosta. Tunnusluvun laskennassa huomioidaan rahoituskulujen ja verojen vaikutus kannattavuuteen mutta ei varsinaisen vuokraustoimintaan kuulumattomia eriä kuten laskennallisia käyvän arvon muutoksia.

$$6) \text{ Oikaistu kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (AFFO)} = \text{FFO} - \text{Ajanmukaistamisinvestoinnit}$$

AFFO kuvaa konsernin liiketoiminnan tuottamaa kassavirtaa enenn käyttöpääoman muutosta. Tunnusluvun laskennassa huomioidaan ajanmukaistamisinvestointien, rahoituskulujen ja verojen vaikutus kannattavuuteen mutta ei varsinaisen vuokraustoimintaan kuulumattomia eriä kuten laskennallisia käyvän arvon muutoksia.

$$7) \text{ Operatiivinen tulos} = \text{Tilikauden voitto} \text{ +/- Luovutusvoitot/-tappiot} \text{ +/- Käyvän arvon muutos} - \text{Vero-oikaisut}$$

Operatiivinen tulos kuvaa konsernin varsinaisen vuokraustoiminnan tulosta ilman sijoituskiinteistöjen laskennallisia arvonmuutoksia ja muita vastaavia ei operatiivisia eriä.

$$8) \text{ Oman pääoman tuotto (ROE), \%} = \frac{\text{Tilikauden voitto}}{\text{Oma pääoma, vuoden alun ja lopun keskiarvo}} \times 100$$

Oman pääoman tuotto mittaa tilikauden tulosta suhteutettuna omaan pääomaan. Tunnusluku kuvaa konsernin kykyä tehdä tuottoa omistajien sijoittamille varoille.

$$9) \text{ Sijoitetun pääoman tuotto (ROI), \%} = \frac{\text{Voitto/tappio ennen veroja} + \text{Rahoituskulut}}{\text{(Varat} - \text{ Korottomat velat), vuoden alun ja lopun keskiarvo}} \times 100$$

Sijoitetun pääoman tuotto mittaa liiketoiminnan tulosta suhteutettuna sijoitettuun pääomaan. Tunnusluku kuvaa konsernin kykyä tehdä tuottoa omistajien ja rahoittajien sijoittamille varoille.



10) Omavaraisuusaste, % = $\frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Varat - Saadut ennakot}} \times 100$

Omavaraisuusaste on rahoitusrakenteen tunnusluku, joka kertoo oman pääoman osuuden toimintaan sitoutuneesta pääomasta. Tunnusluku kuvaa konsernin rahoitusrakennetta.

11) Luototusaste, Loan to Value (LTV), % = $\frac{\text{Korollinen vieraspääoma - Rahavarat}}{\text{Sijoituskiinteistöt}} \times 100$

Loan to value esittää nettovelkojen osuutta sijoituskiinteistöjen arvosta. Tunnusluku kuvaa konsernin velkaantuneisuutta.

Muut tunnusluvut

12) Taloudellinen vuokrausaste, % = $\frac{\text{Vuokratuotot}}{\text{Vuokrattavissa olevien asuntojen potentiaalinen vuokratuotto}} \times 100$